

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Elst, Brahmsstraat-Schubertstraat"

Ons kenmerk: 21rv000055

Nummer:

Elst, 7 september 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Elst, Brahmsstraat-Schubertstraat" analoog en digitaal ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Schipper Bosch Vastgoedprojecten B.V. (Hierna: exploitant) wil ter plaatse van de Brahmsstraat-Schubertstraat een achttal twee-onder-een-kapwoningen realiseren. Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Brahmsstraat en de Schubertstraat te Elst. Het stuk grond is onbebouwd en kent momenteel een detailhandel bestemming. Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, zal deze bestemming dienen te worden omgezet in een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan "Elst, Brahmsstraat-Schubertstraat" voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en de daaraan te verbinden voorwaarden. Vier woningen zullen georiënteerd zijn op de Brahmsstraat, de overige vier op de Schubertstraat. Een uitgebreide beschrijving van het plan is te vinden op pagina acht tot en met tien van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op 8 juni 2021 besloten wij medewerking te verlenen aan het initiatief en een exploitatie- en planschadeovereenkomst te sluiten met de exploitant. Tevens besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt nu gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.



Plangebied Brahmsstraat-Schubertstraat

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan om de realisatie van de 8 twee-onder-een-kap woningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie Brahmsstraat-Schubertstraat te Elst planologisch mogelijk te maken.

4. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond.

In het bestemmingsplan is aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is, en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. De kwalitatieve behoefte voor gemeente Overbetuwe en specifiek voor de locatie van de Brahmsstraat-Schubertstraat ligt vooral bij grondgebonden woningen met een tuin, in het middelsegment en duurdere segment. Op basis hiervan heeft het plan prioritaire status gekregen. Vier van de woningen zullen worden verkocht in het middel dure segment (koopsom tussen € 265.000 en € 350.000) en vier van de woningen in het duurdere segment (koopsom vanaf € 350.000). De voorgenomen woningbouw draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod. Op basis van de plancapaciteit blijkt dat de ontwikkeling van het aantal woningen past binnen de kwantitatieve opgave. Er is op de beoogde woningbouwlocatie sprake van een klein stedelijk woonmilieu. Het project sluit met een woningdichtheid van 30 tot 35 woningen per hectare aan op dit woonmilieu. Daarnaast is aangetoond dat het project Brahmsstraat-Schubertstraat aldus voorziet in een actuele behoefte binnen het marktgebied.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het bestemmingsplan zonder wijzigingen kan worden vastgesteld.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen redenen om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Er is daarom geen reden tot het doorvoeren van wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

1.3 Er zijn geen milieu- of natuur technische belemmeringen, zodat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit deze aspecten voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Er treden geen onaanvaardbare effecten op.

1.4 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Doordat het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige gebied (Rijntakken) op meer dan 5 kilometer afstand ligt van het plangebied en vanwege het beperkt aantal verkeersbewegingen is geen depositie te verwachten welke de grenswaarde overschrijdt. Op basis van de Handreiking woningbouw en AERIUS, gepubliceerd op 4 februari 2020 is aannemelijk te maken dat er geen depositie zal optreden voor bij het toevoegen van 8 woningen op de desbetreffende locatie. Om voorgaande redenen is geen AERIUS-berekening uitgevoerd.

1.5 In de participatiefase is ruim gelegenheid gegeven aan belanghebbenden om te reageren op de plannen.

Gedurende de planvorming heeft participatie plaatsgevonden. Op 12 oktober 2020 heeft een digitale informatieavond plaats gevonden waar het plan is gepresenteerd aan omwonenden en tevens gelegenheid was tot het stellen van vragen. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 9 en 10 bij het bestemmingsplan gevoegd. Deze bijeenkomst



heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De meerwaarde van een inspraakfase werd, mede gezien de uitkomsten van de gehouden bijeenkomst, als zeer gering beschouwd. Rechtsbescherming voor belanghebbenden is voldoende geborgd door de zienswijzeprocedure van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan het wettelijk vooroverleg met overheidspartners is voldaan. De provincie Gelderland is om een reactie gevraagd gelijktijdig met de zienswijzenperiode van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt (zoals in dit geval de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten (collegebesluit 8 juni 2021), is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In beginsel worden alle gemeentelijke plankosten via deze overeenkomst verhaald op exploitant. Deze kosten betreffen de uren die de gemeente maakt ter begeleiding van het bestemmingsplan, beoordeling van onderzoeken, de projectcoördinatie, toezicht op de uitvoering, et cetera. In afwijking van de gebruikelijke werkwijze is met de exploitant een basisbedrag overeengekomen voor de minimale kosten die gemaakt worden in de exploitatiefase. Dit zijn afspraken over de kosten die vanaf begin 2021 zijn gemaakt en nog worden gemaakt. Eventuele meerwerkkosten kunnen tot een bepaald plafondbedrag in rekening worden gebracht. Deze afspraken zijn voortgekomen uit een overschrijding tot en met 2020 ten opzichte van de intentieovereenkomst. Door langere doorlooptijden, tussentijdse wijzigingen in het ontwerp en extra inzet van de betrokken adviseurs en projectleiders is dit ontstaan. De kosten zijn gedeeltelijk verhaald op de initiatiefnemer, maar is ook gedeeltelijk voor de rekening van de gemeente gekomen. Om dit in het vervolg te voorkomen zijn deze nieuwe afspraken gemaakt. Er is een basisbedrag afgesproken met onderliggende urenspecificatie. Met een beding is er nog ruimte geboden om tot aan een plafondbedrag kosten bij de ontwikkelaar te verhalen. Deze werkwijze voorkomt discussie over al dan niet toerekenbare uren en zorgt ervoor dat de financiën niet later in het proces nog een vertragende rol kunnen gaan spelen tijdens de uitvoering van het project.

Behalve de anterieure overeenkomst is ook een planschadeovereenkomst gesloten.

Eventuele planschade komt voor rekening van de exploitant.

7. Vervolg

Planning

Als het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld, publiceren wij dit in Hét GemeenteNieuws en in het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De exploitant brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer/exploitant is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Eigenaren van omliggende percelen zijn geïnformeerd over de

voorgenomen plannen, onder andere door middel van een informatiebijeenkomst, waarvan een samenvatting en een toelichting te vinden is in bijlage 9 en 10 van het bestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. *Verbeelding bestemmingsplan (21bij13391)*
2. *Toelichting & regels bestemmingsplan (21bij13390)*
3. *Raadsbesluit (21rb000071)*

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is I. Reinders. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.